

21

世纪高等院校

法学系列精品教材

物权法原理

● 申卫星 著

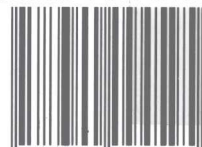
 中国人民大学出版社

书 目

- | | |
|---------|-------|
| 民事诉讼法学 | 邵 明 著 |
| 刑事诉讼法学 | 郑 旭 著 |
| 刑法总论 | 周光权 著 |
| 刑法各论 | 周光权 著 |
| ● 物权法原理 | 申卫星 著 |

策划编辑 杜宇峰
 责任编辑 吕凌娜 游丽娜
 易玲波
 封面设计 徐 静
 版式设计 徐力坚 + 赵星华

ISBN 978-7-300-09459-5



9 787300 094595 >

ISBN 978-7-300-09459-5/D · 1840

定价：39.00元

21

世纪高等院校

法学系列精品教材

D923.2/53

2008

物权法原理

申卫星 著

中国人民大学出版社

• 北京 •

图书在版编目 (CIP) 数据

物权法原理/申卫星著.

北京:中国人民大学出版社,2008

(21世纪高等院校法学系列精品教材)

ISBN 978-7-300-09459-5

I. 物…

II. 申…

III. 物权法—法的理论—中国—高等学校—教材

IV. D923.21

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 097487 号

21 世纪高等院校法学系列精品教材

物权法原理

申卫星 著

出版发行 中国人民大学出版社

社 址 北京中关村大街 31 号

邮政编码 100080

电 话 010-62511242 (总编室)

010-62511398 (质管部)

010-82501766 (邮购部)

010-62514148 (门市部)

010-62515195 (发行公司)

010-62515275 (盗版举报)

网 址 <http://www.crup.com.cn>

<http://www.ttrnet.com> (人大教研网)

经 销 新华书店

印 刷 北京宏伟双华印刷有限公司

规 格 170 mm×228 mm 16 开本

版 次 2008 年 8 月第 1 版

印 张 26.75 插页 2

印 次 2008 年 8 月第 1 次印刷

字 数 471 000

定 价 39.00 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

| 在路上（代前言） |

2007年3月16日，十届全国人大五次会议上，历经8次审议和广泛讨论的《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）得以高票通过。《物权法》作为未来民法典起草步骤的一环，它的通过推进了中国民法典出台的步伐。这部法律被认为对于推进中国经济体制改革和建设法治国家都具有重大意义，标志着社会主义市场经济进一步完善，政治文明迈出了重要一步。

《物权法》的颁布令国人颇为兴奋，“中国终于有了第一部物权法！”“有恒产方有恒心！”诸如此类的表述，见诸于各式媒体报端。一周后即3月23日中央政治局集体学习了《物权法》，更是引发了全国学习物权法的热潮。从此，原本书斋中的物权法原理和青涩的物权概念走入寻常百姓家。人们在辛苦地弄清楚什么是物权、什么是物权法的同时，也在追问物权法的颁布到底给我们带来了什么、物权法能够改变我们什么。

实际上，一切早已开始，一切也仅仅是开始。

物权法到底改变了我们什么？没有《物权法》我们的日子是怎么过的？有了这部千呼万唤的《物权法》，我们的生活又会发生怎样的变化呢？其实，这里存在着很大的误解和不切实际的期待。在2007年3月16日之前，中国已经有了大量的调整财产归属和利用关系的物权法，只是没有这部形式意义上的《物权法》而已。这一点是我们研究和适用物权法时特别需要注意的地方，也是一个难点；对于物权法的研究，我们的眼睛绝不能仅仅盯在这247条的《物权法》上，这部《物权法》也只不过是物权法的大纲、基本法而已，对于物权法的理解和适用更加要关注以各种形式存在的大量的实质意义上的物权法，它们在现实生活中发挥着重要的作用。

对物权法的研究还有一个难点和重点，即对物权法要重视对其进行历史性和政策性研究，这与民法其他部分的研究有很大的不同。以土地承包经营权为例，

从安徽凤阳小岗村以“生死书”的形式分田种粮开始，到被中央以政策方式加以认同，自1984年开始的第一轮联产承包责任制，15年后的1999年又开始了为期30年的第二轮农村土地的承包，甚至2002年颁布了《农村土地承包法》，但是对于土地承包经营权的性质却始终存有争议，稍微搜集一下关于农村土地政策的文件，就不下160件之多，这些政策性文件在不同历史阶段产生非常大的影响，对此我们亦绝不可忽视。所以，可以说此次颁布的《物权法》是处于纵向和横向的历史结点。

当然，这247条的《物权法》并非毫无意义，它至少把散见于各种形式的法律法规中的关于财产归属和利用的规定统一于一部《物权法》中，从而形成了“物权”观念：非有正当理由、非经正当程序，任何组织和个人不得限制和剥夺他人合法财产。从这一点看《物权法》的精神意义远远大于其实质意义。

作为财产归属和利用的基本法的物权法，与国家经济体制改革紧密相连，与百姓的生活息息相关。物权法的具体规定，关系到城市居民的商品房及其物业管理，关系到诸如阳光权等相邻关系，关系到农民的土地承包经营，关系到企业的融资经营和银行的金融债权保护，可以说物权法是使人们安居乐业之法。然而，立法只是法治建设的第一步，要使条文上的物权法成为生活中的物权法，还需要通过对物权法的正确解释，使物权观念和物权法的基本知识深入人心，为大家所认同并一体遵行，方可实现物权立法之目的。

笔者从事法学教育近十五年，先后在吉林大学、北京大学和清华大学教授物权法课程。曾与两位同事一起编写一本《物权法》的教材（吉林大学出版社，1999年）；在清华大学民法学教授崔建远先生的指导下，笔者讲授的《物权法》课程曾于2006年获得“清华大学精品课程”的称号。教材编写，传统上一直是平铺直叙式的，如何使教材成为讲义，如何充分运用一些表格、关系图，添加一些案例和史料等辅助材料，使原理、概念得到更有效的阐释和厘清，在这方面国内法学界的有识之士和我身边优秀的同事们已经意识到了，并在努力改善且作出了有益的尝试。笔者身在其中备受鼓舞，这本教材的编著就是在这样的思想引导下的一种尝试，不过一切刚刚开始，一切也都在行进路上，未来还需要不断探索、不断完善。

本书以解释论为主，但解释的依据并不限于《物权法》，而是实质意义上的物权法；考虑到《物权法》作为过渡性立法的背景，为了体系的完整，本书对于《物权法》没有规定的先占、取得时效、典权、居住权等，也从立法论的角度作了阐述。此外，本书在史论方面也作了些尝试，在某些部分的阐述中，增加了该制度的立法史和学说史，以利于读者充分理解。故本书称为“物权法原理”。当然，这一切都是

只是尝试，未来还有很长的路要走。

本书的编写入选 2007 年“985 工程”二期清华大学校级本科教材建设项目，在此对清华大学教务处的支持表示感谢。编写过程中，我的助教吴华芳和苏望同学协助我收集资料、校对文稿，李昊博士阅读了部分初稿并提出了具体的修改意见，在此一并表示感谢。

今年是中国改革开放 30 年，也是中国恢复法学教育 30 年。30 年来中国社会发生了巨大的变化，法治建设、法学教育和法学研究也取得了长足的进展。然而，一如前述，30 年不是终结，30 年又导入了新的开始，中国的法学教育面临改革和发展，一切都已悄悄地开始，未来的路上我们还需努力。不过前行的路上，有我们尊敬的师长，有我们并肩的同仁，有我们可爱的学生。想到这些我的心里充满鼓舞，洒满阳光。

读者诸君，您的阅读之旅也要开始了，祝阅读愉快！

申卫星

2008 年 6 月 16 日于清华大学明理楼

| 作者简介 |

申卫星，男，山东日照人，1970年4月生。1992年毕业于吉林大学法学院，获法学学士学位并留校任教；1997年毕业于吉林大学研究生院，获法学硕士学位（民法学）；2001年毕业于中国政法大学，获法学博士学位（民商法学）。2001年10月—2003年6月在北京大学法学博士后流动站从事民法学研究和教学工作。1999年10月—2000年10月教育部公派德国科隆大学法学院访问学者，2002年6月—9月德国弗莱堡大学法学院高级访问学者。2003年6月起任教于清华大学法学院。

代表性著作有：《期待权基本理论研究》（中国人民大学出版社2006年出版）、《物权法》（合著，吉林大学出版社1999年出版）、《民法学》（1版、2版，主编，北京大学出版社2003年、2007年出版）、《我国物权立法难点问题研究》（副主编，清华大学出版社2005年出版）。在《法学研究》、《中国法学》、《中外法学》、《政治与法律》、《法学评论》、《法律科学》、《法制与社会发展》、《政法论坛》、《比较法研究》等核心期刊发表《中国民法典的品性》、《视野拓展与功能转换：我国设立居住权制度必要性的多重视角》等学术论文五十余篇，其中被《新华文摘》全文转载2篇，被《高校文科学报文摘》全文转载1篇，被《中国社会科学文摘》转载2篇，被人大报刊复印资料《民商法学》转载十余篇，1篇德文论文，1篇论文被翻译为法文。目前主要研究领域为民法总论、物权法和医事法。

| 目 录 |

导 论	我国物权法的制定及其时代意义	1
第一章	物权法基础理论	15
第二章	物权通论	40
第三章	物权变动	133
第四章	占有	178
第五章	所有权	209
第六章	用益物权	270
第七章	担保物权	323

| 细 目 |

导论 我国物权法的制定及其时代意义	1
一、我国《物权法》的立法过程	1
二、《物权法》的社会意义	6
三、《物权法》的经济意义	11
第一章 物权法基础理论	15
第一节 物权法的含义、调整对象与性质	15
一、物权法的含义	15
二、物权法的调整对象	16
三、物权法的性质	17
第二节 我国现行物权法的法律体系	19
一、与物权变动相关的法律法规	20
二、与物权保护相关的法律法规	23
三、与征收、征用及补偿相关的法律法规	23
四、与所有权及用益物权相关的法律法规	24
五、与担保物权相关的法律法规	27
小 结	28
第三节 物权法的基本原则与结构原则	28
一、物权法的基本原则	29
二、物权法的结构原则	34
第四节 物权法的发展趋势	35
一、物权的社会化趋势	35

二、物权的价值化趋势	37
三、物权关系扩张化趋势	38
四、物权法的国际化趋势	39
第二章 物权通论	40
第一节 物权的概念、本质及特征	41
一、物权概念的起源	41
二、物权的含义	42
三、物权的本质及特性	44
第二节 物权与其他财产权的关系	47
一、物权与债权的关系	47
二、物权与知识产权的区别	56
第三节 一物一权主义与物权的客体	60
一、一物一权主义及其理由	60
二、物的概念和特征	62
三、物的主要分类	70
第四节 物权法定主义与物权的种类	81
一、物权法定主义解析	83
二、物权法定主义的理论基础	92
三、物权法定主义的发展与修正	95
四、物权的分类	100
第五节 物权绝对主义与物权的效力	108
一、物权效力的一般理论	108
二、物权的排他效力	109
三、物权的优先效力	112
四、物权的追及效力	115
五、物上请求权	118
第六节 物权的行使和保护	118
一、物权的行使	119
二、物权的保护	121
三、物上请求权	123

第三章 物权变动	133
第一节 物权变动的含义、原因和意义	133
一、物权变动的含义	133
二、物权变动的原因	135
三、物权变动的意义	136
第二节 物权变动的公示与公信原则	136
一、物权公示原则	136
二、物权公信原则	140
三、物权公信原则与善意取得制度	141
第三节 物权变动模式的立法主义	143
一、债权意思主义	143
二、物权形式主义	144
三、折中主义	145
第四节 物权行为理论评述	146
一、物权行为理论的起源	146
二、物权行为的含义与特性	148
第五节 不动产物权变动的条件	159
一、基于法律行为的不动产物权变动	159
二、非基于法律行为的不动产物权变动	159
三、不动产登记制度	160
第六节 动产物权变动的条件	173
第七节 物权消灭的原因	174
一、混同	175
二、抛弃	176
三、其他原因	177
第四章 占有	178
第一节 法典与学说之间：占有的体系地位	178
第二节 占有制度的含义与功能	180
一、占有的含义	180
二、占有的本质	185

三、占有的功能	188
四、占有概念的扩张与限缩	190
第三节 占有的分类	191
一、有权占有与无权占有	191
二、善意占有与恶意占有	192
三、无过失占有与有过失占有	193
四、有瑕疵占有与无瑕疵占有	193
五、自主占有与他主占有	193
六、直接占有与间接占有	194
七、自己占有与占有辅助	199
八、单独占有和共同占有	200
第四节 占有的效力	201
一、占有人与回复请求人的权利义务	202
二、占有的物权法上的保护	204
第五节 占有的取得与消灭	205
一、占有的取得	205
二、占有的消灭	207
 第五章 所有权	209
第一节 所有权的含义	209
一、所有权的概念	209
二、所有权的特点	210
三、所有权的权能	212
第二节 所有权的种类	214
一、国家所有权	214
二、集体所有权	217
三、私人所有权	219
四、法人所有权	220
五、社会团体所有权	220
第三节 所有权的取得与消灭	221
一、所有权的取得	221

二、所有权的消灭	232
第四节 善意取得制度	233
一、善意取得制度的历史渊源	233
二、善意取得制度的理论根据	235
三、善意取得制度的性质界定	237
四、善意取得的构成要件	240
五、善意取得的法律效力	251
六、所有权善意取得制度对其他权利的准用	253
第五节 共有	253
一、共有制度概述	253
二、按份共有	254
三、共同共有	257
四、共有物的分割	259
第六节 建筑物区分所有权	260
一、建筑物区分所有权的概念和特征	260
二、专有部分所有权	261
三、共有部分所有权	262
四、成员权	263
第七节 相邻关系	264
一、相邻关系的概念和特征	264
二、处理相邻关系的原则	265
三、相邻关系的种类	266
第六章 用益物权	270
第一节 用益物权概说	270
一、用益物权的概念和特征	270
二、用益物权的功能	271
三、我国用益物权的体系	272
第二节 土地承包经营权	272
一、土地承包经营权的概念与性质	272
二、土地承包经营关系的主体和客体	273

三、土地承包经营关系主体的权利和义务	274
四、土地承包经营权的取得	275
五、土地承包经营权的流转	276
六、土地承包经营权的消灭	279
第三节 建设用地使用权	280
一、建设用地使用权的概念与特征	280
二、建设用地使用权的取得	281
三、建设用地使用权人的权利与义务	283
四、建设用地使用权的流转	284
五、建设用地使用权的消灭	287
六、建设用地空间使用权	287
七、集体所有土地作为建设用地	288
第四节 宅基地使用权	289
一、宅基地使用权的概念与特点	289
二、宅基地使用权的取得	290
三、宅基地使用权人的权利和义务	290
四、宅基地使用权的流转	291
五、宅基地使用权的消灭	292
第五节 地役权	292
一、地役权的概念和特征	293
二、地役权与相邻关系	295
三、地役权的取得	296
四、地役权的内容	296
五、地役权的消灭	297
第六节 典权	298
一、典权的概念、性质和特征	298
二、典权人的权利和义务	299
三、出典人的权利和义务	300
四、典权的消灭	301
第七节 居住权	302
一、居住权的发展历史与继受现状	302

二、居住权制度的功能	308
三、居住权制度的构建	315
第七章 担保物权	323
第一节 担保物权概说	323
一、担保物权的概念和特征	324
二、担保物权的性质	328
三、担保物权体系	329
第二节 抵押权	333
一、抵押权概说	333
二、抵押权的取得	337
三、抵押权的效力	341
四、抵押权的消灭	355
五、特别抵押权	356
第三节 质权	363
一、质权的含义、特性与作用	363
二、质权的分类	365
三、动产质权	366
四、权利质权	378
五、最高额质权	385
第四节 留置权	386
一、留置权制度的渊源与发展	386
二、留置权的概念与特征	390
三、留置权与动产质权	392
四、留置权与同时履行抗辩权	393
五、留置权的取得	393
六、留置权的效力	398
七、留置权的实行	401
八、留置权的消灭	402
主要参考文献	404

| 导 论 |

我国物权法的制定及其时代意义

人类生活的衣食住行，样样离不开物质资料，因而物质资料是人类生活不可或缺的要素。在远古时代，由于地广人稀，各种物资取之不尽，用之不竭，并无财产私有观念存在的必要。近代以来，有限的物质资料日益无法满足随人口繁衍而增加之社会需求，资源稀缺性这一现实致使人们对其占有的物体通常以某种理由而排斥他人。^①为定分止争，促进对物有效率的利用，并使个人享有自主形成其生活的自由空间^②，国家法律认可了人类对物质资料的管领在某种情形下成为一种权利。自法国大革命以来，所有权神圣自由原则更成为近代民法三大原则之一而得到无比的尊崇。^③在现代社会，一般所说的财产权利，最常见的就是以所有权为核心的物权，物权是现代经济生活中具有重要意义的基本权利。^④早在1986年颁布的《中华人民共和国民法通则》（以下简称《民法通则》）第五章下即专设“财产所有权及与财产所有权有关的财产权”一节以保护国家、集体组织及公民个人的财产。然而《民法通则》中有关物权规范的配置与设定较为粗略简陋，随着经济的飞速增长和个人财富的日益增加，需要对国家、集体和个人财产的确定和保护提供更为完善的法律规范。可以说，物权法提上立法日程是中国市场经济体制发展不断深化的必然要求。制定一部规则完整、体系严谨的物权法成为建立中国市场经济法律体系的重要一环。

一、我国《物权法》的立法过程

1993年，全国人大常委会将物权立法正式列入规划，但迟迟没有着手起草。

①③ 参见曹杰：《中国民法物权论》，3页，北京，中国方正出版社，2004。

② 参见王泽鉴：《民法物权》，第1册（通则·所有权），1页，北京，中国政法大学出版社，2001。

④ 参见孙宪忠：《中国物权法总论》，1页，北京，法律出版社，2003。